



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 182.
MELLÉKLET: -**

TÁRGY: Beszámoló az Ipari Park Kft. 2010. évi tevékenységéről

E L Ő T E R J E S Z T É S

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2011. június 30-i rendes ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ: *Horváth István polgármester*

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: *Feri Blanka osztályvezető*

ELŐADÓ: *Horváth István polgármester*

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:
.../2011. (...) GPB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Egyszerű szótöbbség

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Ipari Park Kft. 2010. évi tevékenységéről szóló beszámolót elfogadja.

Határidő: 2011. június 30.

Felelős: Horváth István polgármester

Üzleti jelentés 2010

1.1. Szervezet

Név: **Szekszárdi Ipari Park Kft.**
Cím: **7100 Szekszárd, Béla király tér 8.**
Statisztikai számjel: **11295877683111317**
Cégjegyzékszám: **17-09-003352**

Vezetés

a Szekszárdi Ipari Park Kft képviselője: Kerekes László ügyvezető (7100 Szekszárd, Berzsenyi u. 23.)

1.2. Piaci környezet

Tevékenység

A Szekszárdi Ipari Park Kft-t törzstőkéje 255.000.000- Ft, melyből 251.550.000- Ft-ot Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3.450.000- Ft-ot a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft jegyez. A cég fő feladata a Szekszárdi Ipari Park üzemeltetése és fejlesztése.

A Szekszárdi Ipari Park Kft kezeli a volt honvédségi raktárbázis területén lévő épületeket és a raktárbázis beépítetlen területein, valamint a szomszédos mezőgazdasági művelés alól kivont területeken 2009-ben lezárult közműfejlesztések eredményeként létrejött építési telkeket. A honvédségi bázis raktárpépületeinek egy része a fejlesztés során elbontásra került, a jobb állapotban lévők megmaradtak. Ezek bérbeadása jelenti az Ipari Park Kft fő bevételi forrását. A fejlesztés során elkészült út-, víz-, szennyvíz-, csapadékvíz-, elektromos- és gázhálózat üzemeltetése és karbantartása teszi ki a cég kiadásainak jelentős részét.

Az újonnan kialakított építési telkek egy része már gazdára talált és beépült. A fennmaradó 10 ha üres telek értékesítése szintén a cég feladatai közé tartozik.

Visszatekintés

Az Ipari Park Kft az elmúlt években jelentős közműfejlesztési beruházásokat hajtott végre, melyek eredményeként jelentős mennyiségű teljesen közművesített ipari építési telek jött létre. Az így kialakított telkekre épült az Austrotherm Kft és a Murexin Kft üzemcsarnoka, valamint a Tolna Megyei Vállalkozásfejlesztési Alapítvány inkubátorháza. A beépítetlen telkekre folyamatosan érdeklődnek vállalkozások, több kifejezetten biztató tárgyalást folytattunk befektetőkkel, de kézzel fogható eredmény eddig nem született. Sajnos a pénzügyi válság hatásai még mindig érezhetőek az ingatlanpiacon. A beruházási kedv is csökkent és a bankok is sokkal óvatosabban járnak el a hitelek folyósításánál.

Amikor a volt honvédségi bázis tulajdonjogát a város megszerezte, jelentős mennyiségű, leromlott állagú épület is a város tulajdonába került. Ezek hasznosításával az Ipari Park Kft-t bízták meg. Az

ipari parkban végzett közműfejlesztési beruházások idején ezen épületek egy része elbontásra került. A megmaradó állományt az Ipari Park Kft bérbe adás útján hasznosítja. A fluktuációtól eltekintve a rendelkezésre álló épületállomány kihasználtsága szinte teljes mértékű. A bérlők többsége már hosszú évek óta használja bérleményét és korrekt a kapcsolatot sikerült kialakítani velük.

A fejlesztések miatt az Ipari Park Kft több esetben is hitel felvételére kényszerült. A hitelek visszafizetése maradéktalanul megtörtént, a cégnek nincs tartozása, az elmúlt éveket pozitív eredménnyel zárta.

2010 évi tények

A 2010-es évben a fő bevételi forrást a meglévő épületállomány bérbeadása jelentette, ami 18.969-e Ft bevételt eredményezett.

Ezzel szemben a kiadások az épületek és a közműhálózat üzemeltetésével kapcsolatos költségekből állnak. 2009 évhez képest a személyi jellegű ráfordítások 4.779- e Ft-ról 3.921- e Ft-ra csökkentek, aminek oka, hogy az Ipari Park kft fejlesztéseinek befejezése után a projektmenedzseri tevékenységet végző munkatársunk már nem dolgozik a cégnél. Így az állandó dolgozók létszáma 1 főre csökkent. A karbantartási feladatok elvégzésére szezonálisan 3 fő közhasznú munkást alkalmaztunk. Az ő bérük a közhasznú munkaprogram keretében 95 %-os támogatásban részesült.

Az anyagi jellegű ráfordítások 10.093- e Ft-ról 10.237- e Ft-ra nőttek, ami az infláció alatti növekedést jelent. Ezek az ingatlanok karbantartási és felújítási költségeiből, a közműdíjakból, a szennyvíz és csapadékvíz átemelők üzemeltetési költségeiből, valamint a kaszálással összefüggő üzemanyag költségekből állnak. (Előző években a kaszálást alvállalkozók igénybevételével végeztük, de 2010-ben a közmunka programot kihasználva saját dolgozókkal végeztük, ami gyakoribb kaszálás mellett is a költségek csökkenését eredményezte.)

Az egyéb bevételek 1.606- e Ft-ról 2.306- e Ft-ra nőttek. Ide számoljuk a továbbszámlázott közműkiadásokat és a bevételi sor növekedését okozó bértámogatást. A közműszolgáltatókkal az Ipari Park Kft áll közvetlen szerződéses viszonyban, a bérlők fogyasztását almérőkkel mérjük és a bérleti díjon felül továbbszámlázzuk.

Az eredményt jelentősen befolyásoló tényező az értékcsökkenés, ami 2009-hez képest 7.765- e Ft-ról 10.860- e Ft-ra nőtt. A növekedés oka, hogy 2009-ben kezdődött a fejlesztések értékcsökkenésének elszámolása, és 2009-ben még csak időarányos, míg 2010-ben teljes évi értékcsökkenéssel számoltunk.

Ezt az értékcsökkenést kompenzálja a rendkívüli bevételek közt elszámolt pályázati támogatás 5.540- e Ft értékben.

1.3. Üzleti év értékelése

Üzletmenet bemutatása

Az Ipari Park Kft 2010-es évét a mind bevételi mind kiadási oldalról kiegyensúlyozottság jellemezte. A pénzügyi válság nem érintette hátrányosan a bérbe adott épületek kihasználtságát, a felmondott bérleményekre is gyorsan sikerült új bérlőket találni, így a bevételek nem csökkentek. Az év eleji viharok több épülettetejét is megrongálták, emiatt előre nem tervezett karbantartási költségek merültek fel. A közműépítési munkák befejezése után a fűvesítés csak nagyon lassan eredt meg, a megbolygatott talaj ideális termőterület volt a gyomok, elsősorban a parlagfű számára. Tovább súlyosbította a helyzetet a rendkívül csapadékos időjárás. A gyomok visszaszorítása állandó kaszálást igényelt, emiatt alternáló és kézi kaszát vásároltunk és a munkát három saját állományú dolgozóval végeztük.

A közművek üzemeltetésével kapcsolatos költségek számottevően nem változtak. Ennek oka, hogy a nagy teljesítményű szivattyúk elektromos energia igénye miatt a rendelkezésre állási díj sokkal magasabb mint az energia díj, így a működésük a költségeket érdemben szinte nem befolyásolja.

Üzleti év értékelése

Az Ipari Park Kft 2010 évben a tulajdonosi elvárásoknak megfelelt, a rábízott ingatlanállományt sikeresen üzemeltette, a szükséges karbantartási és felújítási munkákat elvégezte és az évet a megemelkedett értékcsökkenés ellenére is pozitív eredménnyel zárta.

1.4. Jövőkép

Várható fejlődés

Az Ipari Park Kft bevételei a meglévő szerződések alapján jól tervezhetőek. A bérleti díjak minden évben infláció arányosan nőnek. Mivel több kiadható épület nincs, jelentős bevétel növekedésre nem lehet számítani.

A kiadások az közműdíjak árának növekedésétől és a felmerülő karbantartási munkáktól függenek. Sajnos mindkettő nehezen tervezhető. Előbbi a piaci tendenciáktól függ, utóbbi az épületek elavult műszaki színvonala miatt még kiszámíthatatlanabb. Mindezeket figyelembe véve reális célként a 2010 évihez hasonló eredmény tűzhető ki.

Üzleti terv

Az Ipari Park Kft bevételei 2011 évben várhatóan a KSH által megállapított inflációnak megfelelően nőnek.

A kiadási oldalon a személyi jellegű kiadások tovább csökkennek, ennek oka, hogy 2011-ben csak egy főt alkalmazunk szezonális jelleggel. Sajnos az egyéb bevételek is csökkennek, mert bértámogatást erre az egy főre sem kapunk 2011-ben.

Az anyagi jellegű ráfordításokat szintén infláció arányosan növelve vettük figyelembe. Az értékcsökkenési leírás az elkövetkezendő években nem fog változni, akárcsak az ezt kompenzáló rendkívüli bevételek sem.

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	18 844	0	19 767
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 606	0	0
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	10 237	0	10 749
V.	Személyi jellegű ráfordítások	3 921	0	1 850
VI.	Értékcsökkenési leírás	10 860	0	10 860
VII.	Egyéb ráfordítások	298	0	300
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-4 041	0	-3 992
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	21	0	500
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	21	0	500
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	-4 020	0	-3 492
X.	Rendkívüli bevételek	5 540	0	5 540
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	59	0	5 540
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	1 520	0	2 048
XII.	Adófizetési kötelezettség	226	0	304
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	1 294	0	1 744
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 294	0	1 744

2.1. Környezetvédelem

Környezetvédelmi felelősség

Az Ipari Park Kft környezetvédelmi felelőssége elsősorban a felesleges irodai papírfelhasználás elkerülésében, az irodai hulladékok szelektív gyűjtésében és az energiafelhasználás racionalizálásában rejlik.

Környezetvédelmi intézkedések

Az Ipari Park Kft iratkezelése elsősorban elektronikus formában történik. Csak azokat a dokumentumokat nyomtatjuk ki, melyeket feltétlenül szükséges. A hibás nyomatokat piszkozati papírként használjuk fel. Amit már nem tudunk használni, szelektíven gyűjtjük és a szelektív gyűjtőkonténerbe juttatjuk.

2.2. Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai

Az Ipari Park Kft bevételi bevételei és kiadásai a jelenlegi ingatlanállomány mellett aránylag jól tervezhetőek. Azonban szükséges megemlíteni, hogy az ingatlanokat Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata eladásra jelölte ki. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában vannak, vagyis az értékesítésből származó bevételek az Önkormányzatot illetik. Amennyiben üres telek kerül értékesítésre az Ipari Park Kft bevételei nem csökkennek. Épület eladása esetén már bevétel kieséssel kell számolni. Ellentmondásos az is, hogy a fejlesztési beruházásokat az Ipari Park Kft végezte, így azok fenntartási költségei a cégnél jelentkeznek és értékcsökkenésük is itt kerül elszámolásra, ezzel szemben a bevételekből a cég nem részesül. Ha a cég ingatlanértékesítési feladatait maradéktalanul teljesíti és az összes ingatlan értékesítésre kerül, akkor az Ipari Park Kft elveszíti bevételi forrásait, ugyanakkor a fenntartási kiadásai valamint az elszámolt értékcsökkenés változatlanul megmaradnak. Ebben az esetben az Ipari Park Kft veszteségessé válik és elveszíti a későbbi fejlesztésekhez pályázati források igénybevételeének lehetőségét.

Pénzügyi kockázatok

Az Ipari Park Kft bevételei és kiadásai egyensúlyban vannak. A bevételi és kiadási számlák egyaránt havonta kerülnek kiállításra, így likviditási gondok nem jelentkeznek. A fejlesztésekhez felvett hiteletet maradéktalanul visszafizettük, így tartozásaink nincsenek. A bérlőkkel korrekt kapcsolatot sikerült kialakítani, többségük már évek óta használja bérleményét, a bérleti díjakat rendszeresen, határidőre fizeti. A kiszámlázott bérleti és közüzemi díjak beérkezését rendszeresen ellenőrizzük, a hátralékkal rendelkező bérlőket figyelmeztetjük, ha a felszólítás ellenére sem rendezik tartozásaikat, akkor a bérleti szerződést felbontjuk és a hátralékot jogi úton behajtjuk.

3.1. Fordulónap utáni események

Mérlegkészítésig bekövetkezett események

A mérleg fordulónapja után az eredményt befolyásoló esemény nem következett be.

Szekszárd 2011.05. 04.

Kerekes László
ügyvezető